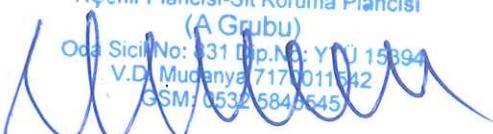
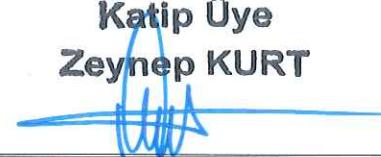
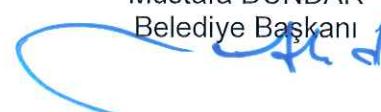
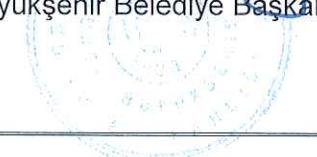




**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

<p>BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HAMİTLER MAHALLESİ 6396 ADA 25, 28, 29, 34, 35 VE 66 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</p>	
<p>AÇIKLAMA RAPORU</p>	
<p>PİN: UIP- 16529715</p>	
<p>Dr. MURAT ÖZYABA Y.Şehir Plancisi-Sit Koruma Plancisi (A Grubu) Oda Sıra No: 831 Döp.No: Y.YÜ 15394 V.D: Mudanya 7170011542 GSM: 0532 5846545</p> 	
<p>Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI</p> 	<p>Katip Üye Zeynep KURT</p> 
<p>Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.-09.2021 tarih ve 407 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Mustafa DÜNDAR Belediye Başkanı</p> 
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14 /10 /2021 tarih ve 1677 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Alihan AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı</p>  

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Hamitler Mahallesi 6396 ada 66 parselin bulunduğu bölgenin 18. Madde uygulaması görmüş olması ve bu nedenle tescil işlem yapılamaması nedeniyle imar hattının kadastro hattına çekilmesi ile ilgili plan değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi Bursa kentinin kuzey akşında Bursa-Mudanya yolu üzerinde yakın Bursa kenti ve Osmangazi merkezinden yaklaşık 11,5 km uzaklıkta, Mudanya İlçesine de yaklaşık 20 km uzaklıktadır.

Kuzeyinde Yenikent Mahallesi, Batısında Yenibağlar ve Akpınar, doğusunda Güneştepe ve Yunuseli Mahalleleri güneyinde Bağlarbaşı Mahallesi bulunmaktadır.



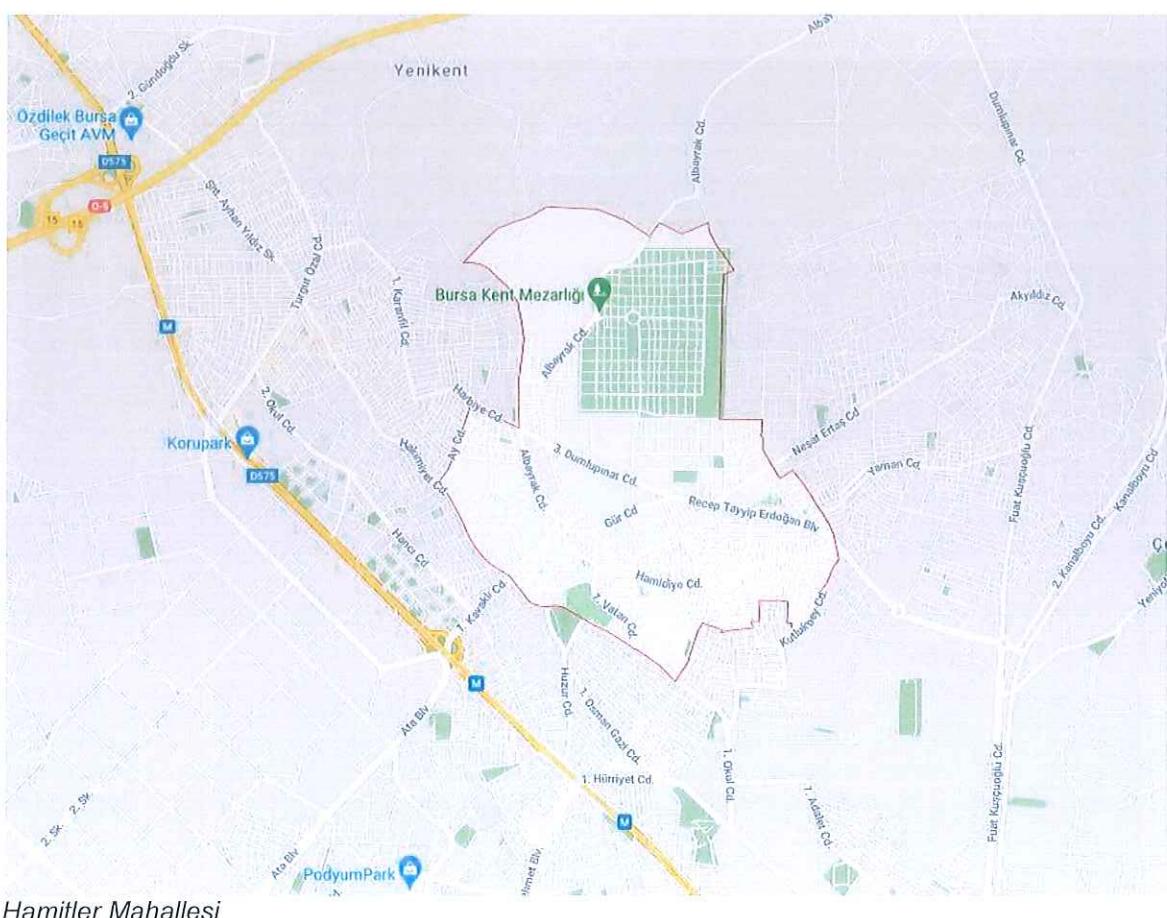
Hava fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Hamitler Mahallesi 422,7 ha büyüklüğünde olup, 2020 yılı nüfusu 50.513 kişidir.

Hamitler Mahallesinin yapılışma biçimlerinde farklılıklar vardır. Resmi Gazetede 27.06.1987 tarih ve 19500 sayılı yayılmış olan 3391 sayılı Bursa İli

Merkezinde Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer Adıyla Üç İlçe Kurulması Hakkında Kanun gereği, 1989 yılı (26.03.1989) Yerel Seçimleri sonrasında Osmangazi Belediyesi kurulmuş, Hamitler köy statüsünde iken mahalle statüsü ile Osmangazi Belediyesine bağlanmıştır.



2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Eski köy yerleşiminin bulunduğu alanda köy yapılışma özelliği devam etmektedir. Güneybatısında hisseli ve kaçak yapılışmalar mevcuttur. Güneybatısında planlı yerleşim gerçekleşmiştir. Kent mezarlığı mahalle sınırları içindedir, yaklaşık 93 ha'dır. 2000'li yılların başından itibaren mezarlık çevresinde planlı yapılışma gerçekleşmiş günümüzde yapılışma tamamlanmak üzeredir.

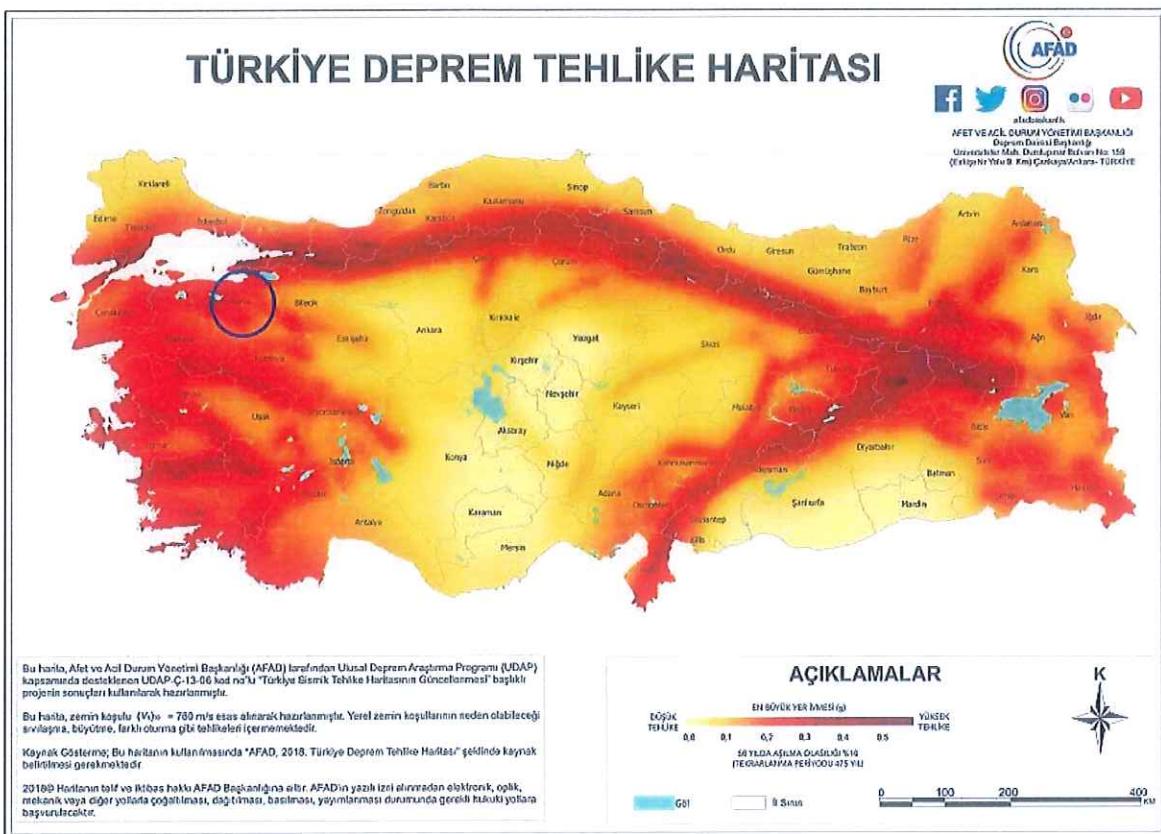
Hamitler Mahallesi'nde 3 adet ilköğretim tesisi, 2 adet pazar alanı, 1 adet Özel Eğitim tesisi, 1 adet Lise, 2 adet spor tesisi, 2 adet sağlık tesisi, 6 adet cami bulunmaktadır.

Hamitler Mahallesi'nin mevcut yoğunluk değeri 120 kişi/ ha iken, mezarlık harici alan olarak hesap yapıldığında yoğunluk değeri 150 kişi/ha'dır.

JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetedede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgelerdedir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

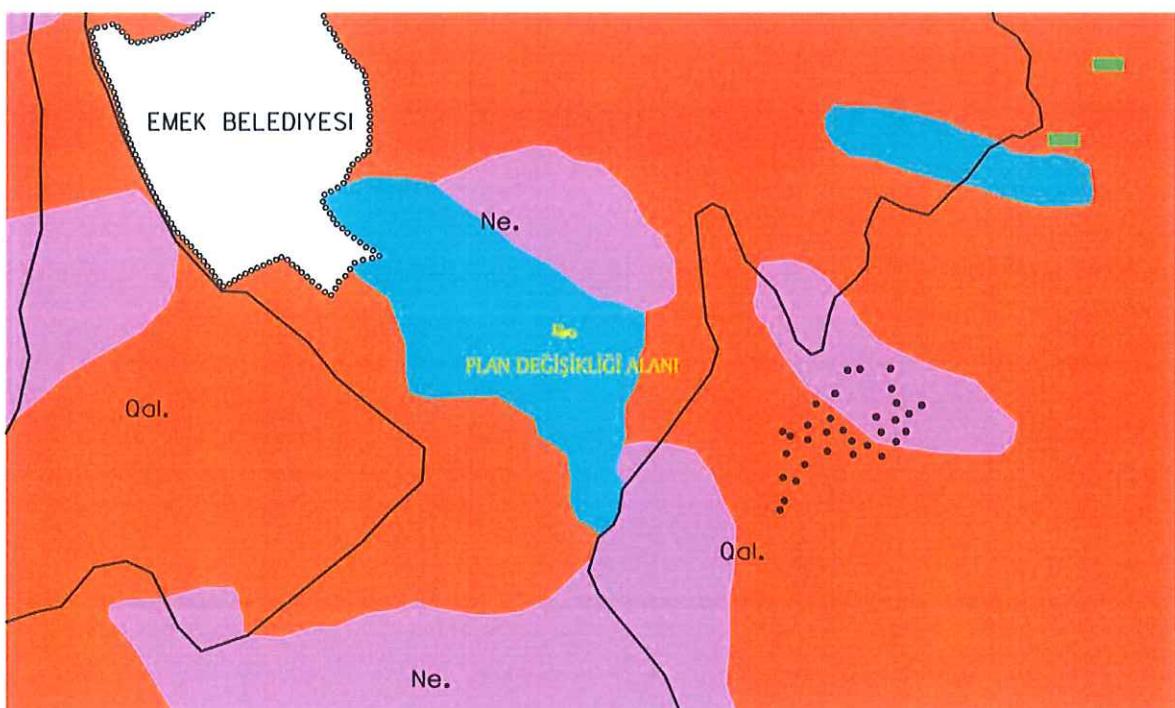
Planlama alanı, Mülga Bayındırılık ve İskan Bakanlığı'ncı 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve/veya gösterilmiştir. Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını oluşturmaktadır.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Neojen çökellerinin genelde, yüksek orta pilastisiteli katı/sert killeri ve yer yer bu birimlerle ardalanmalı orta sıkı/sıkı yapılı kum, siltli kum, marn birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca özellikle Uludağ'ın kuzey yamaçlarında bu birimler kumtaşı, kil taşı özellikleri göstermektedir.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan neojen zeminlerin taşıma gücü ve yapışma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri; N=35 – 50 arasında değişmektedir.
- Yeraltı su seviyesi olarak tanımlanabilecek seviyeler 7m. – 13.50m. arasındadır. Ancak, arazi çalışmalarında açılan on sondaja karşın, sadece iki sondajda yeraltı suyuyla karşılaşılmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.

EM

- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeginde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim peryodu $T_0=0.17 - 0.35\text{sn}$ arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlamasını gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğuundan parsel ölçeginde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılarlarındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



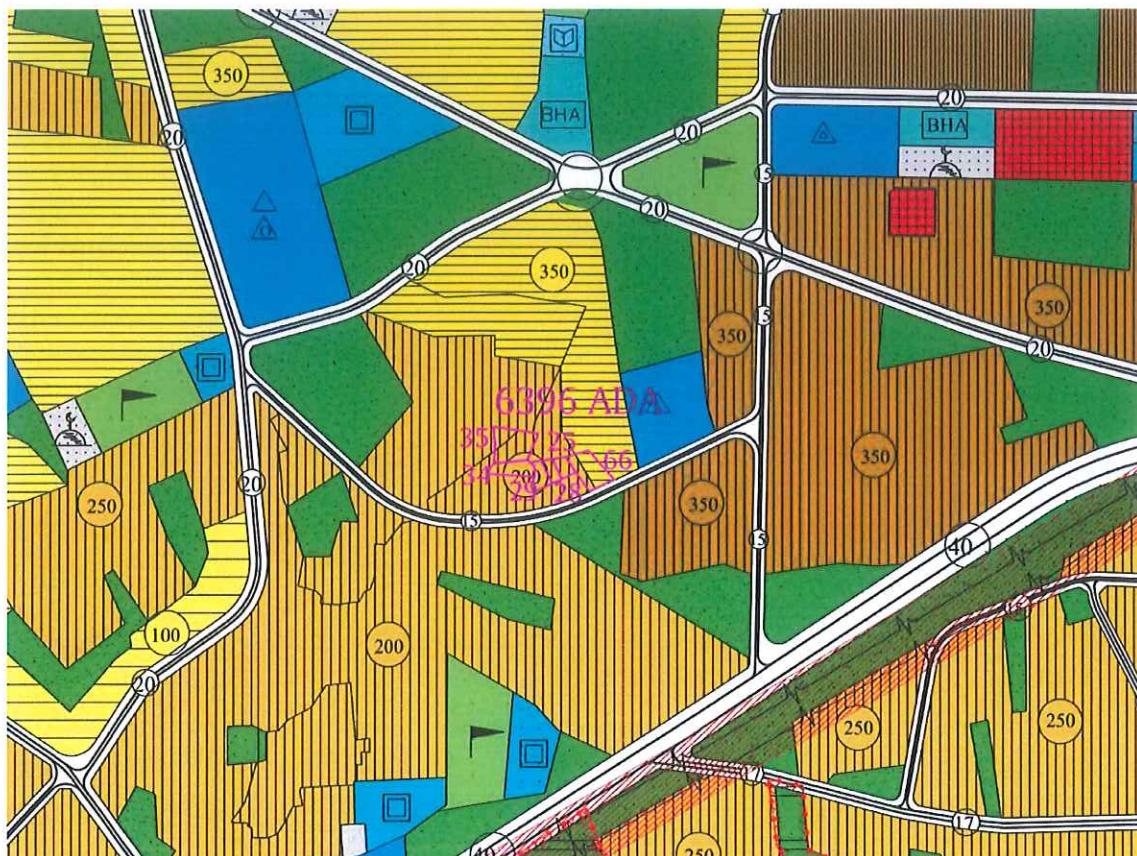
2001 tarihle hazırlanan 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası örn.

M

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

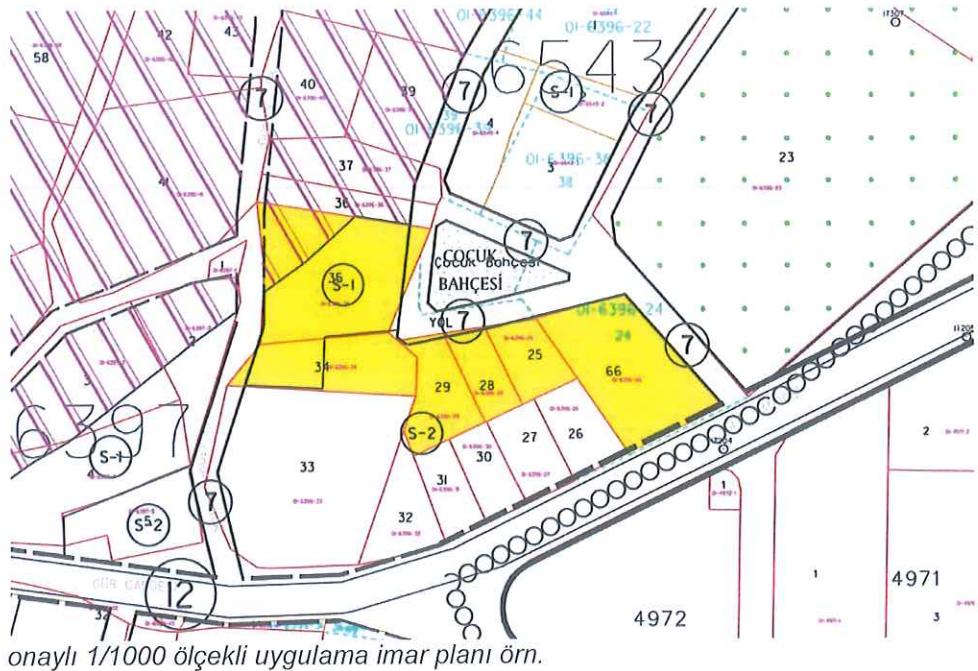
2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı olan Hamitler Mahallesi 6396 ada 25, 28, 29, 34 ve 35 parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 gün ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 200 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında yer almaktır, 6396 ada 66 parsel ise kısmen 250 kişi/ha yoğunlukta Meskun Konut Alanında kısmen 350 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanında yer almaktadır.



2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 27.03.2002 gün ve 16021083/176 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı kapsamında 6396 ada 25, 28, 29 ve 66 parseller Emsal=0,80 Serbest Nizam 2 katlı (S-2) konut alanında, 34 ve 35 parseller Emsal:=0,40 Serbest Nizam 1 katlı (S-1) konut alanında kalmaktadır.

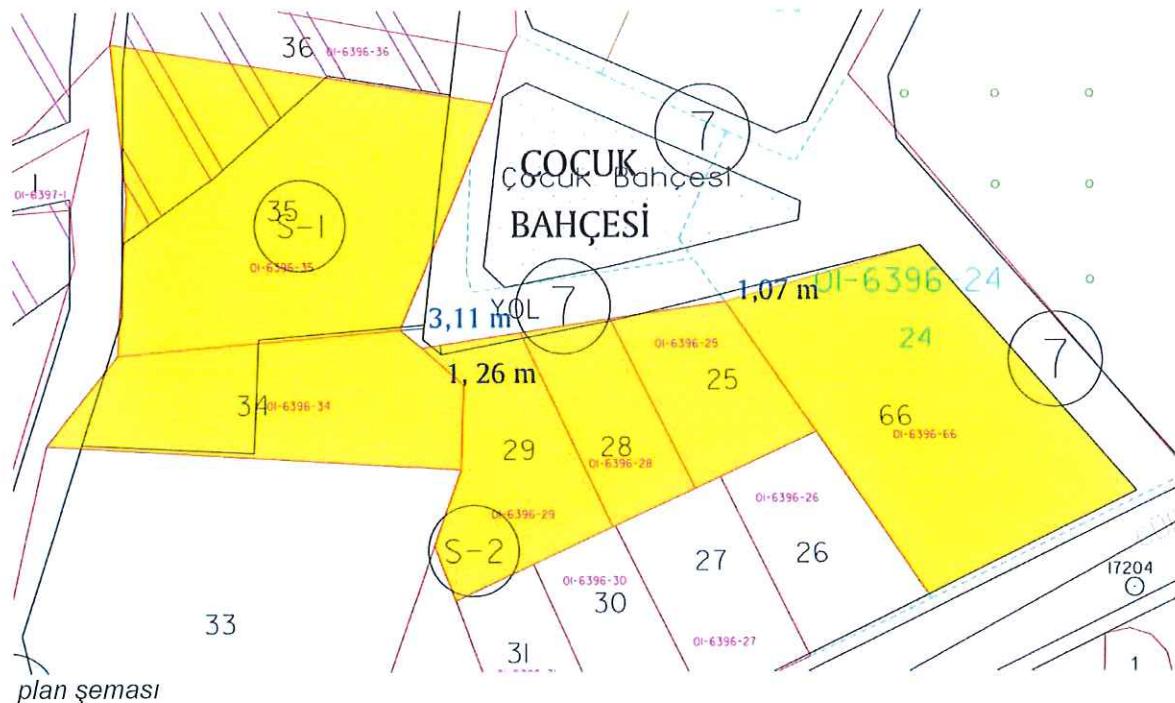


onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örn.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar planında 6396 ada 66 parselde imar hattı ile kadastral hat arasında 1,07 m'yi ulaşan fark olduğu ve 14,63 m² ihdasın bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu parselin bulunduğu bölgede 2004 yılında 18. Madde uygulaması yapıldığı tespit edilmiştir. Bu haliyle ihdas-satın alma işlemi yapılamamaktadır.



3.2. PLAN ÖNERİSİNÉ İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği talep edilen parsellere ait fotoğraflar...



6396 ada 66 parsel Gür Caddesi



6396 ada 25, 28 ve 29 parseller

WW

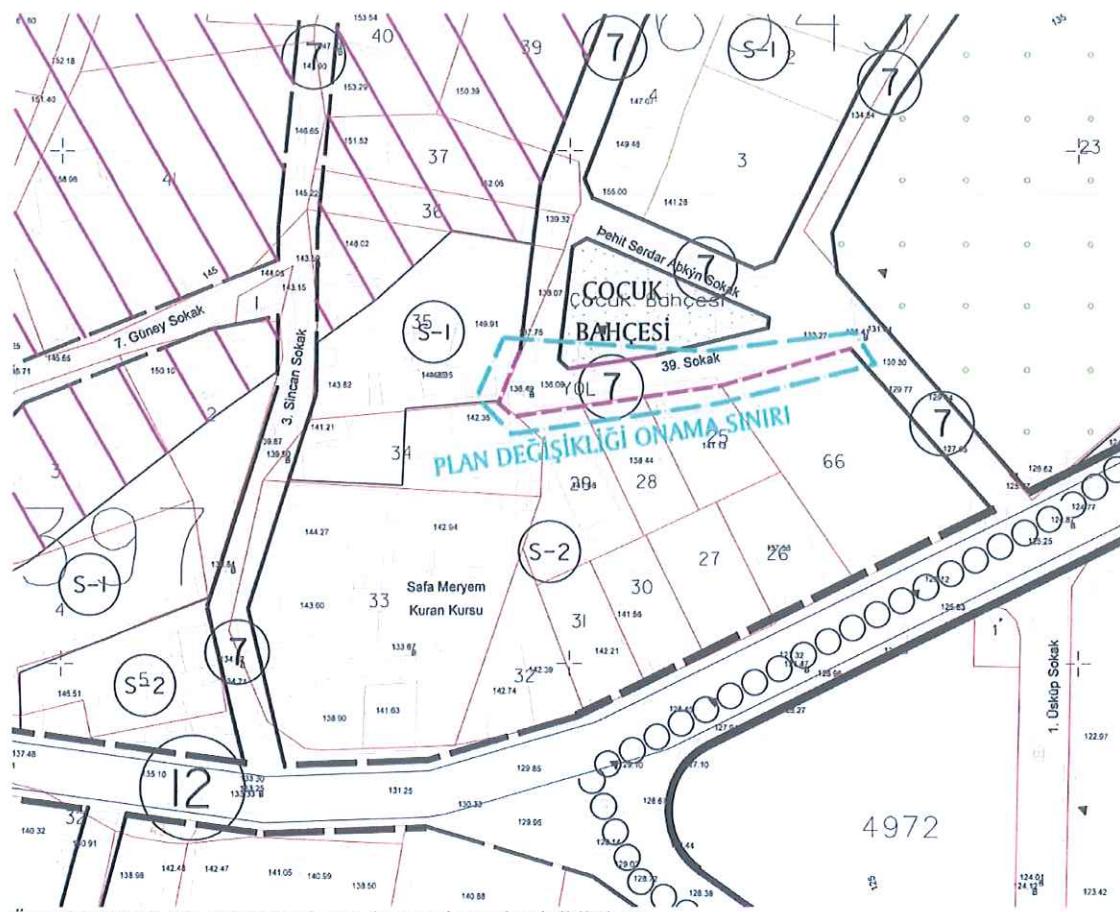


6396 ada 34 ve 35 parseller

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında imar hattı ile kadastral hattın çakıştırılması şeklinde 6396 ada 25, 28, 29, 34, 35 ve 66 parsellerde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Yol genişliği 7 metrenin altına düşmesi nedeniyle bir kısımda 7 metrenin sağlanması amacıyla çocuk bahçesinin bulunduğu yerde imar hattı düzeltilmiştir.

uu



Plan değişikliği yapılan sınır itibarıyle hesap tablosu:

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)	FARK
SERBEST NİZAM 1 KATLI	14,19	-	- 14,19
SERBEST NİZAM 2 KATLI	28,36	20,46	-7,90
PARK	8,05	-	- 8,08
YOL	18,70	48,84	+ 30,14